



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 DIC 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2021-5801-SOT-1240, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), ambiental (emisión de olores) y programa interno de protección civil, por las actividades de un taller de esculturas, trofeos, elementos decorativos de metal y serigrafía, en el predio ubicado en Retorno 505 de Avenida Unidad Modelo número 3, Colonia Unidad Modelo, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2021. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Retorno 505 de Avenida Unidad Modelo número 3, Local 16, Colonia Unidad Modelo, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), ambiental (emisión de olores) y programa interno de protección civil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa. -----



En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **producción artesanal de artículos y productos metálicos, se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constataron varios locales comerciales, entre ellos un local ubicado en la esquina del predio, con una reja de herrería. Al momento de la diligencia se observa personal laborando, ensamblando piezas de diversos artículos, entre otros, trofeos; asimismo se observan plotters de corte e impresión. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría, con fecha de 13 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal del establecimiento mercantil de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre otras que el giro que se ejerce es el de comercializar productos y servicios de trofeos y promocionales, que cuentan con dos máquinas de grabado las cuales no emiten contaminantes. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio SVR/0026/2021 de fecha 06 de enero de 2022, remitió copia simple de las documentales siguientes: -----

- Aviso de declaración de apertura para el Establecimiento Mercantil folio 00191 de fecha 31 de julio de 2006, ubicado en el predio ubicado en Retorno 505 de Avenida Unidad Modelo número 3, Local 16, Colonia Unidad Modelo, Alcaldía Iztapalapa, para la razón social "Místicos, El Altar de Oya". -
- Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 30937 de fecha 13 de junio de 2006, para una superficie de predio de 56.00m<sup>2</sup>, superficie construida de 22.00m<sup>2</sup> y superficie ocupada por uso de 22.00m<sup>2</sup>, con uso de suelo permitido para venta de artículos manufacturados, con vigencia de dos años. -----

Dicho lo anterior, es necesario precisar que el Certificado señalado en el párrafo que antecede, fue emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días 7 y 10 de abril de 1997, en el cual se hace constar que al inmueble objeto de la presente investigación le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en la cual el uso de suelo



Expediente: PAOT-2021-5801-SOT-1240

para Venta de artículos manufacturados en una superficie de 22 m<sup>2</sup> se encontraba permitido, dicho certificado contaba con una vigencia de 2 años. -----

No obstante lo anterior, es pertinente señalar que de acuerdo con la temporalidad en la que se emitió el Certificado antes referido, le era aplicable el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de enero de 2004, el cual en su artículo 125 fracción I, cuarto párrafo establece lo siguiente: -----

*"(...) **Artículo 125.** Los certificados de zonificación se clasifican en:*

***I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. (...)*

***Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. (...)"*** -----

Énfasis añadido

En consecuencia de lo anterior, **si bien para el predio investigado, el uso de suelo para Venta de artículos manufacturados en una superficie de 22 m<sup>2</sup> se encontraba permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Iztapalapa, publicado en el la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días 7 y 10 de abril de 1997, con la publicación y entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 2 de octubre de 2008, dicha situación cambió, pues de la revisión al plano de Divulgación de dicho Programa se da cuenta de que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que conforme a la Tabla de Usos de Suelo, la actividad de producción artesanal de artículos y productos metálicos, no se encuentra permitido.** -----

En ese sentido, de conformidad con el artículo 125 fracción I, cuarto párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de enero de 2004, aplicable por temporalidad al caso concreto, **el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico número de folio 30937 expedido el 13 de junio de 2006, carece de vigencia, pues obviado que el mismo contaba con una vigencia de 2 años (del 13 de junio de 2006 al 13 de junio de 2008), se emitió un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en octubre de 2008, el cual modificó el uso de suelo solicitado.** -----

Ahora bien, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un análisis espacio temporal con la herramienta Google Earth, de la cual se desprende que desde





el año 2008 hasta junio del presente año, se observa un local con un establecimiento mercantil en operación. -----

En conclusión, en término de los artículos 31 fracción VII y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México, el establecimiento mercantil objeto de investigación, se encuentra ejerciendo un uso distinto a los permitidos por la zonificación aplicable, lo cual es una franca violación a los citados artículos, en los que se establece que se debe ejercer exclusivamente el giro que en el Certificado se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, así como que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

No obstante lo anterior, se da cuenta del aprovechamiento y uso continuo de un establecimiento mercantil en el predio objeto de la presente investigación, por lo que se ubica en el supuesto de ser susceptible de contar con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación, a efecto de que se cumpla con la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México. ---

## **2.-En materia ambiental (emisión de olores) y programa interno de protección civil**

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se constató un local ubicado en la esquina del predio en investigación, con gente laborando en su interior; asimismo no se observó señalización de seguridad. Es importante señalar que al momento de la diligencia, no se perciben olores provenientes del interior del local. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que el establecimiento mercantil en investigación, se encuentra dentro del listado que agrupa a los establecimientos que por su actividad económica se encuentran sujetos a implementar Programa Interno de Protección Civil, publicado el 07 de Agosto de 2019 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en particular, refiere en la Clase SCIAN, número 332810, Recubrimientos y terminados metálicos (grabado de metales, limpieza, pulimento). -----

Dicho lo anterior, el establecimiento de mérito contraviene el artículo 58 fracción III de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad De México, en el que establece que el Programa Interno se deberá implementar en establecimientos catalogados como de mediano y alto riesgo en los términos previstos en el Acuerdo antes citado; así como el artículo 10 apartado A fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, en el que establece que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, tiene la obligación de contar con un programa interno de protección civil, de conformidad con la normativa en Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil; el cual deberá ser revalidado cada dos años. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar las acciones correspondientes respecto al Programa Interno de Protección Civil en el inmueble objeto de la presente investigación, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 58 fracción III de la



Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y el artículo 10 apartado A fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Retorno 505 de Avenida Unidad Modelo número 3, Local 16, Colonia Unidad Modelo, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **producción artesanal de artículos y productos metálicos, se encuentra prohibido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en la esquina del predio investigado, se constató un local comercial en cuyo interior había personal ensamblando piezas de diversos artículos, entre otros, trofeos; asimismo se observaron plotters de corte e impresión. Es importante señalar que al momento de la diligencia, no se perciben olores provenientes del interior del local ni se observa señalización de seguridad. -----
3. Para el inmueble de mérito, se cuenta con Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 30937 con fecha de expedición 13 de junio de 2006, el cual certifica el uso de suelo clasificado como Venta de artículos manufacturados en una superficie de 22 m<sup>2</sup>, no obstante en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, se establece que será necesario obtener un nuevo Certificado cuando se modifiquen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, situación que en el caso particular acontece, ya que con la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano emitido el día 02 de octubre de 2008, se modifica el uso de suelo del predio investigado, por lo que el multicitado Certificado carece de vigencia y validez para acreditar el uso que actualmente se ejerce. -----
4. No obstante, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta del aprovechamiento y uso continuo de un establecimiento mercantil en el predio objeto de la presente investigación, por lo que se ubica en el supuesto de ser susceptible de contar con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



6. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que el establecimiento mercantil en investigación, se encuentra dentro del listado que agrupa a los establecimientos que por su actividad económica se encuentran sujetos a implementar Programa Interno de Protección Civil, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar las acciones correspondientes respecto a la materia de protección civil y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV